



Ensembles d'habitation en perspective

Un aperçu des ensembles de logements locatifs aux termes du
Programme Canada-Ontario de logement abordable

Été • 2006

Ensembles d'habitation en perspective
Programme Canada-Ontario de logement abordable

RÉSUMÉ

Le Programme Canada-Ontario de logement abordable fait partie intégrante de la Stratégie de logement abordable de l'Ontario. Les gouvernements provincial et fédéral y affecteront 301 millions de dollars chacun, pour un total de 602 millions, au cours des quatre prochaines années. Grâce à l'entente conclue, les paliers fédéral, provincial et municipal consacrent au moins 734 millions de dollars au logement abordable en Ontario pendant la durée du Programme.

Parmi les principaux volets de la Stratégie de logement abordable de la Province, mentionnons le Programme de supplément au loyer pour l'épanouissement communautaire et le Programme provincial de banques d'aide au loyer. Par l'entremise du premier, le gouvernement de l'Ontario octroie jusqu'à 50 millions de dollars par année aux gestionnaires des services municipaux, ou municipalités, pour leur permettre d'aider directement les locataires ou de collaborer avec des organismes et des propriétaires des secteurs privé et sans but lucratif. Grâce au second, il soutient les locataires aux prises avec des difficultés financières temporaires en raison d'une maladie, de la perte d'un emploi ou d'une urgence familiale.

Le Programme Canada-Ontario de logement abordable est né d'une collaboration entre le gouvernement fédéral, la Province et les administrations municipales responsables du logement (gestionnaires des services municipaux). Jusqu'à présent, le financement de 117 ensembles résidentiels permettant de créer 5 440 logements abordables a été approuvé dans le cadre du Programme. Au cours des prochaines années, d'autres logements abordables seront construits grâce à la participation d'un plus grand nombre de municipalités.

Le rapport *Ensembles d'habitation en perspective* présente un aperçu des ensembles de logements locatifs dont le financement a été approuvé. Il traite principalement des niveaux de loyer, de la grandeur des unités, des locataires cibles et des types de promoteurs.

Quelques points saillants :

- Jusqu'à présent, 18 gestionnaires des services municipaux et 3 conseils d'administration de district des services sociaux (CADSS) participent au volet locatif du Programme de logement abordable.
- En juillet 2006, le financement de 117 ensembles d'habitation (5 440 unités de logement) avait été approuvé.
 - 29 p. 100 des unités sont achevées (1 565);
 - 43 p. 100 des unités sont en cours de construction (2 340);
 - 28 p. 100 des unités sont en cours d'aménagement* (1 535).

Ensembles d'habitation en perspective
Programme Canada-Ontario de logement abordable

RÉSUMÉ (suite)

- Niveaux de loyer atteints jusqu'à présent :
 - le prix du loyer de 56 p. 100 des unités (3 011) est inférieur aux loyers moyens du marché établis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);
 - 33 p. 100 des unités (1 821) sont des logements à loyer indexé sur le revenu (LIR) et offrent donc des prix considérablement inférieurs à la moyenne;
 - pour 11 p. 100 des unités d'habitation (608), le prix du loyer équivaut au loyer moyen du marché établi par la SCHL.
- Les sociétés privées de logement à but non lucratif sont celles qui participent le plus au Programme : elles parrainent 41 p. 100 des ensembles d'habitation, soit 48. Par ailleurs, les sociétés municipales à but non lucratif et les organismes du secteur privé sont presque à égalité, appuyant respectivement 25 p. 100 (29) et 27 p. 100 (32) des ensembles résidentiels.
- Le Programme de logements abordables permet de loger des familles et des personnes seules. D'ailleurs, la plupart des ensembles d'habitation prévus dans le cadre de cette initiative sont « mixtes », c'est-à-dire qu'ils visent ces deux groupes à la fois, tandis que d'autres sont conçus spécialement pour un type de ménage précis (c'est-à-dire les personnes seules ou les familles). En tout, 51 p. 100 (60) des ensembles résidentiels sont mixtes, 35 p. 100 (41) sont destinés à des personnes seules, et 14 p. 100 (16) sont conçus pour les familles.
- Bon nombre des ensembles d'habitation comportent des unités réservées à des groupes de locataires précis, cette mesure visant principalement à aider les locataires ayant des besoins spéciaux. En tout, 44 p. 100 des unités de logement (2 377 unités) sont destinées à un groupe particulier, comme les aînés, les victimes de violence familiale, les personnes handicapées ou souffrant d'une maladie mentale, les nouveaux arrivants et les Autochtones. Ce sont les personnes âgées qui occupent la plus grande proportion (72 p. 100) des logements réservés aux groupes cibles (1 709 unités).

*Dans le présent rapport, l'expression « en cours d'aménagement » se rapporte aux ensembles d'habitation ou aux unités de logement qui sont à divers stades du processus de planification ou de préconstruction. Un « ensemble d'habitation achevé » est un ensemble dont les travaux de construction sont terminés et les unités, occupées.

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ	1
1. ENSEMBLES D'HABITATION ET UNITÉS DE LOGEMENT : SITUATION ACTUELLE	5
2. NIVEAUX DE LOYER	7
3. NOMBRE D'UNITÉS SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER ...	8
4. TAILLE DES ENSEMBLES D'HABITATION	9
5. TYPES DE PROMOTEURS.....	10
6. TYPES DE MÉNAGE.....	12
7. LOCATAIRES CIBLES	13
8. LOGEMENTS AVEC SERVICES DE SOUTIEN.....	15
9. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES AYANT UN HANDICAP PHYSIQUE ...	15
10. NIVEAUX DE REVENU MAXIMUM	16
11. PROCESSUS DE SÉLECTION DES LOCATAIRES	17
12. CONCLUSION	18

Ensembles d'habitation en perspective
Programme Canada-Ontario de logement abordable

1. ENSEMBLES D'HABITATION ET UNITÉS DE LOGEMENT : SITUATION ACTUELLE

Jusqu'à présent, 18 gestionnaires des services municipaux et 3 conseils d'administration de district des services sociaux (CADSS) participent au volet locatif du Programme de logement abordable.

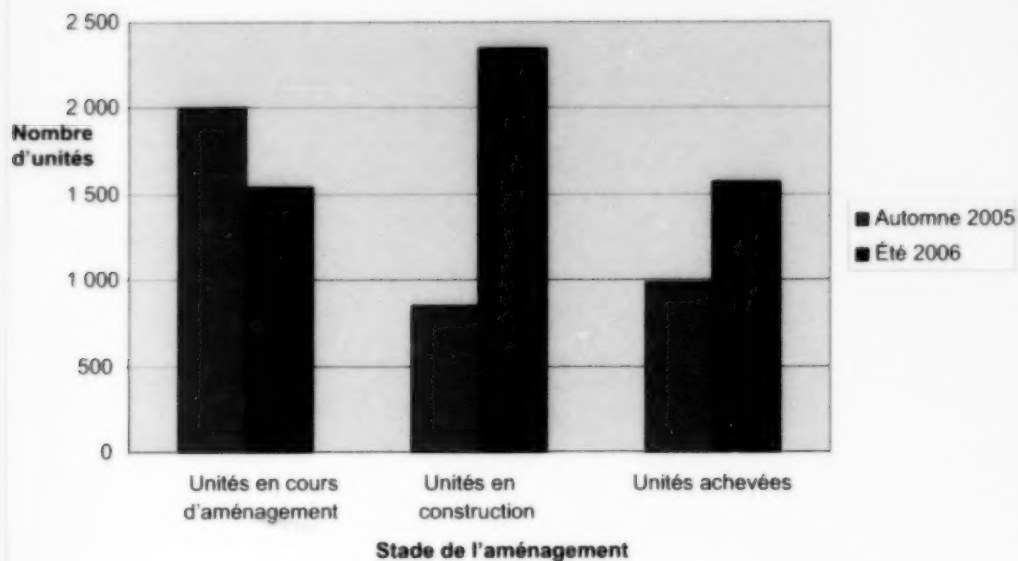
En juillet 2006, le financement de 117 ensembles d'habitation (5 440 unités de logement) avait été approuvé. En tout, 29 p. 100 des unités (1 565) sont achevées, 43 p. 100 (2 340) sont en cours de construction et 28 p. 100 (1 535) sont en cours d'aménagement*.

Gestionnaire des services municipaux	Ens. d'hab. achevés	Nombre d'unités	Ens. d'hab. en construction	Nombre d'unités	Ens. d'hab. en cours d'aménagement	Nombre d'unités	Total des ensembles	Total des unités
EST DE L'ONTARIO								
Cornwall	-	-	-	-	1	3	1	3
Kingston	-	-	2	107	4	63	6	170
Ottawa	2	86	3	185	4	139	9	410
Peterborough	-	-	5	183	3	70	8	253
Renfrew	1	24	-	-	-	-	1	24
CENTRE DE L'ONTARIO								
Dufferin	-	-	-	-	1	12	1	12
Hamilton	2	58	3	224	2	87	7	369
Muskoka	-	-	1	10	-	-	1	10
Niagara	-	-	5	99	2	79	7	178
Peel	2	184	-	-	1	200	3	384
Simcoe	-	-	1	45	3	69	4	114
Toronto	4	387	9	1 004	7	465	20	1 856
York	2	68	1	60	1	50	4	178
NORD-EST DE L'ONTARIO								
Algoma	-	-	-	-	2	20	2	20
Nipissing	-	-	1	35	-	-	1	35
Parry Sound	-	-	-	-	1	20	1	20
SUD-OUEST DE L'ONTARIO								
Brantford	-	-	3	102	-	-	3	102
Chatham-Kent	-	-	1	1	-	-	1	1
London	3	126	3	121	-	-	6	247
Waterloo	14	555	5	147	8	258	27	960
Wellington	2	77	2	17	-	-	4	94
TOTAL	32	1 565	45	2 340	40	1 535	117	5 440

*Dans le présent rapport, l'expression « en cours d'aménagement » se rapporte aux ensembles d'habitation ou aux unités de logement qui sont à divers stades du processus de planification ou de préconstruction. Un « ensemble d'habitation achevé » est un ensemble dont les travaux de construction sont terminés et les unités, occupées.

Ensembles d'habitation en perspective
Programme Canada-Ontario de logement abordable

Progrès réalisés depuis l'automne 2005



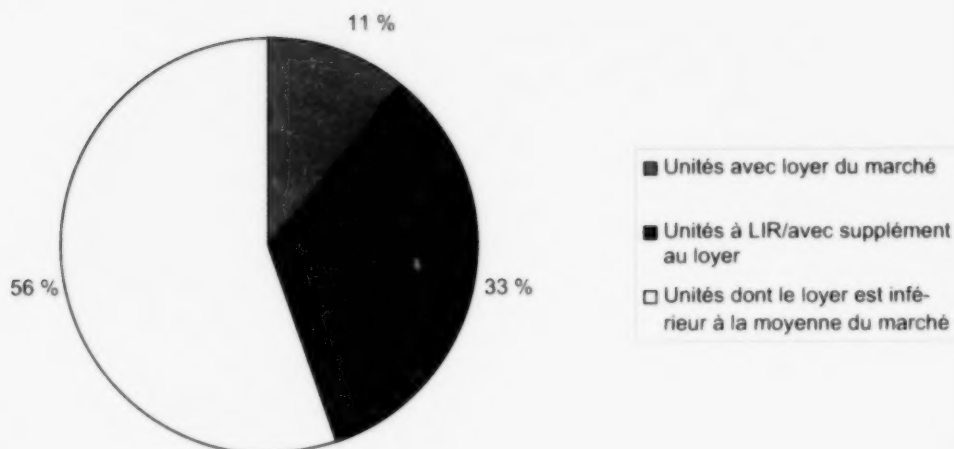
Ensembles d'habitation en perspective
Programme Canada-Ontario de logement abordable

2. NIVEAUX DE LOYER

La plupart des unités avec loyer du marché (56 p. 100 ou 3 011) offrent un loyer inférieur à la moyenne de l'Ontario établie par la SCHL (La Société canadienne d'hypothèques et de logement); et 11 p. 100 (608) des unités avec loyer du marché offrent un loyer équivalent à la moyenne établie par la SCHL.

Une grande proportion des unités (33 p. 100 ou 1 821) sont des logements dont le loyer est indexé sur le revenu (LIR) et, par conséquent, largement inférieur à la moyenne, ce qui rend plus abordables les habitations locatives offertes dans le cadre du Programme. Dans certains ensembles d'habitation, des suppléments au loyer sont accordés aux locataires pour toutes les unités, tandis que dans d'autres, seules quelques unités ont un loyer indexé sur le revenu. (La capacité qu'ont certains ensembles résidentiels d'offrir des LIR dépend de la disponibilité de fonds une fois que les logements sont occupés.)

Catégories de loyer des unités de logement



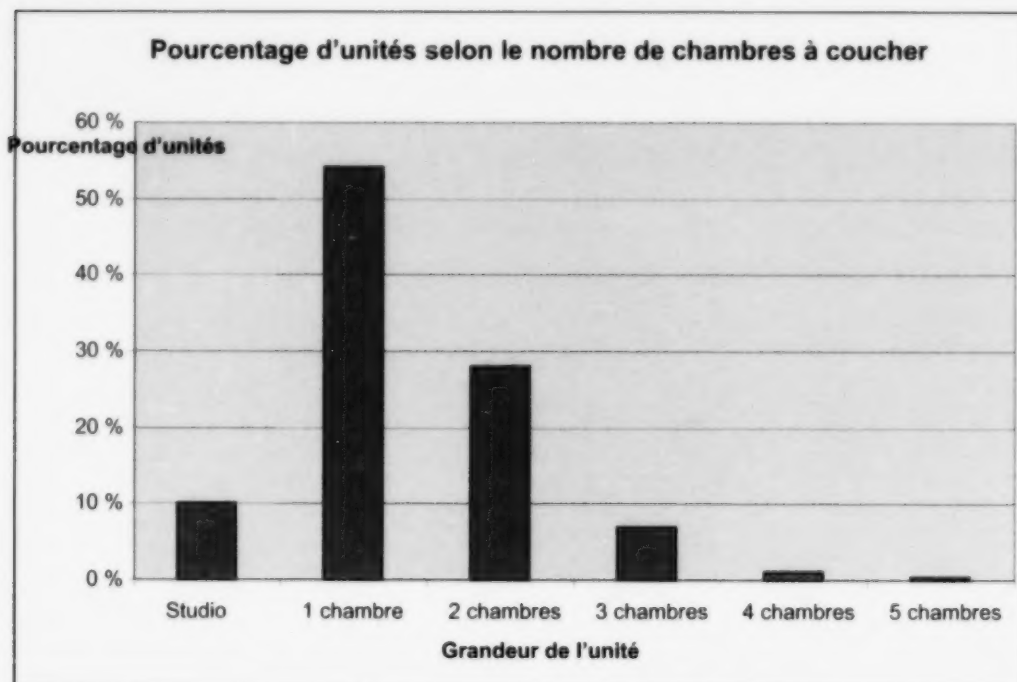
Il importe de noter que les chiffres concernant les unités à LIR pourraient être différents (vraisemblablement plus élevés) de ceux indiqués dans le présent rapport une fois les ensembles d'habitation achevés et le nombre réel d'unités à LIR établi. C'est que le nombre d'unités à LIR n'étant pas encore déterminé pour certains ensembles d'habitation, le chiffre « 0 » a été attribué à ceux-ci à cet égard aux fins du présent document. En outre, un certain nombre de municipalités ont demandé à ce que tous les ensembles d'habitation construits sur leur territoire offrent un certain pourcentage d'unités à LIR. De façon générale, on exige que cette proportion soit d'au moins 25 p. 100, sous réserve de la disponibilité du financement au titre des suppléments au loyer.

Ensembles d'habitation en perspective
Programme Canada-Ontario de logement abordable

3. NOMBRE D'UNITÉS SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER

Les unités comportent pour la plupart une seule chambre à coucher (54 p. 100 ou 2 936) et celles qui en ont deux ne comptent que pour 28 p. 100 des logements abordables (1 502). Les studios et les unités à trois chambres sont relativement moins nombreux et représentent respectivement 10 p. 100 (538) et 7 p. 100 (386) de toutes les unités. Les grands logements abordables sont rares : en tout, 59 unités (1 p. 100) ont quatre chambres et 19 (0,35 p. 100) en ont cinq.

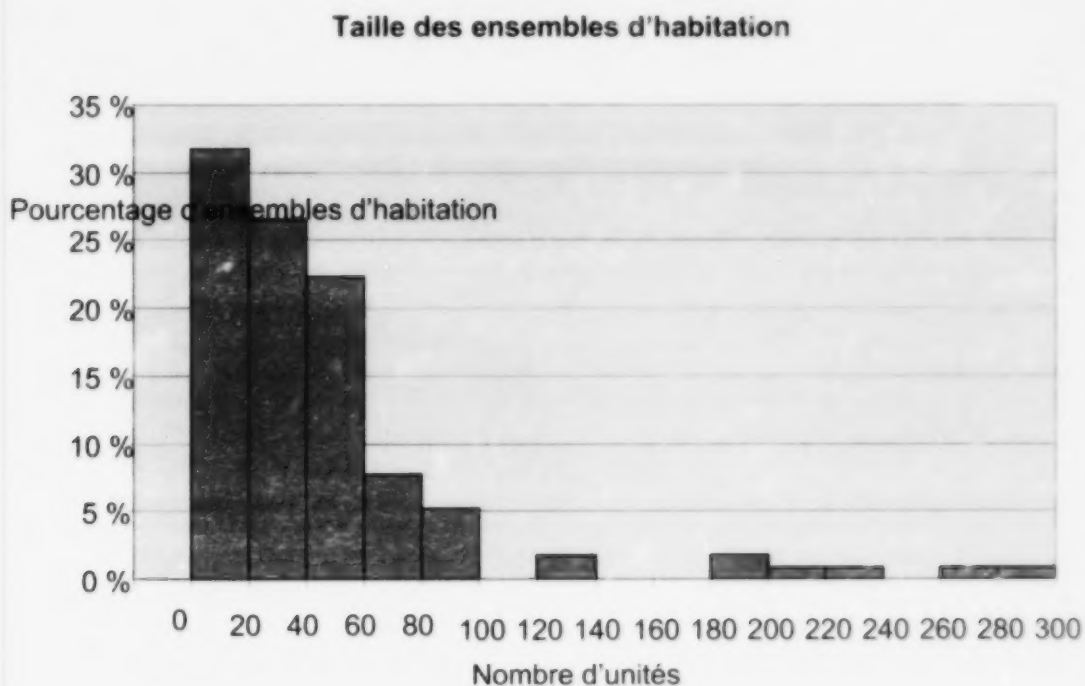
Ces données révèlent que la plupart des locataires cibles sont des personnes seules ou des familles peu nombreuses (voir la section 6 intitulée « Types de ménage » pour obtenir plus de renseignements à cet égard).



Ensembles d'habitation en perspective
Programme Canada-Ontario de logement abordable

4. TAILLE DES ENSEMBLES D'HABITATION

La plupart des ensembles résidentiels régis par le Programme de logement abordable sont considérés comme petits ou de taille moyenne selon le nombre d'unités qu'ils comportent. En effet, 58 p. 100 (68) des ensembles comptent jusqu'à 40 unités de logements, et 30 p. 100 (35) en ont de 41 à 80 unités de logement. Seulement 12 p. 100 des ensembles d'habitation, ou 14 ensembles, comportent 81 ou plus d'unités de logement. Le plus grand ensemble se trouve à Toronto et compte 300 unités. À l'opposé, il existe un immeuble d'une unité à Chatham-Kent et un de deux unités à Kingston.



5. TYPES DE PROMOTEURS

Les sociétés privées de logement à but non lucratif sont celles qui participent le plus au Programme: en effet, elles parrainent 41 p. 100 des ensembles d'habitation, soit 48. Par ailleurs, les sociétés municipales à but non lucratif et les organismes du secteur privé sont presque à égalité, appuyant respectivement 25 p. 100 (29) et 27 p. 100 (32) des ensembles résidentiels. (Parmi les projets d'ensembles d'habitation entrepris par des sociétés municipales à but non lucratif, six sont parrainés par des municipalités : Peel, York et Région de Waterloo, Comté de Dufferin et Algoma, qui en parraine deux.)

Une faible proportion des ensembles sont des coopératives d'habitations (3 p. 100 ou 3 ensembles).

Partenariats

En tout, 4 p. 100 (5) des ensembles d'habitation sont réalisés grâce à des partenariats établis entre des promoteurs du secteur privé et des sociétés privées de logement à but non lucratif. Les ententes conclues prévoient généralement la signature d'un bail principal aux termes duquel le promoteur privé est responsable de la construction et de l'aménagement de l'immeuble. Quant à la société privée de logement à but lucratif, elle est considérée comme le locataire principal et a pour tâche de choisir les locataires qui y habiteront et de s'occuper de la gestion immobilière.

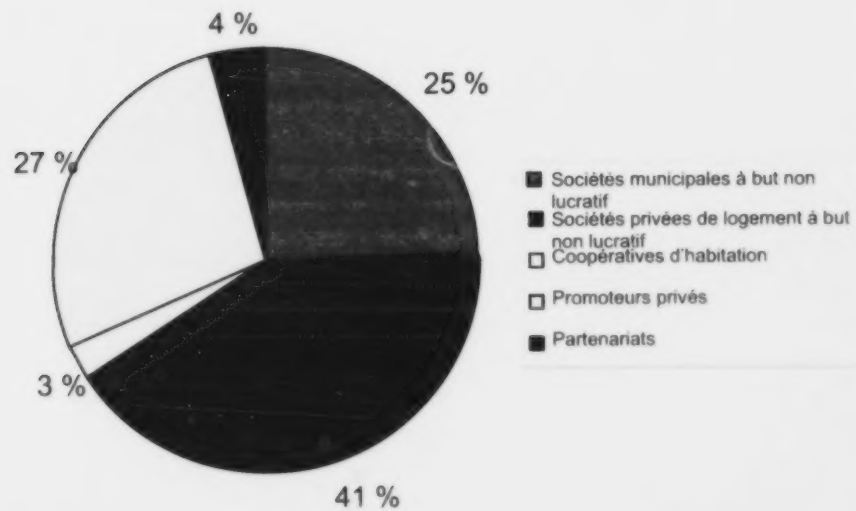
Bien qu'il n'existe aucun partenariat officiel dans ce domaine, quelques ensembles d'habitation sont construits grâce à une collaboration entre le promoteur et un organisme ou une société. Par exemple, la Société de logement communautaire d'Ottawa a établi avec l'épicerie Hartman's un partenariat qui permet la construction de logements au-dessus du commerce. Ce projet prévoit également, pour la construction des unités, la participation d'un autre organisme local, Rideau Street Youth Enterprises (Les jeunes de la rue Rideau), grâce à l'initiative *Youthbuild*, ainsi que du ministère des Ressources humaines et du Développement social.

Un autre exemple d'une telle relation est le partenariat établi entre, d'une part, la société municipale à but non lucratif de Guelph et, d'autre part, la Guelph Wellington Association for Community Living et l'Association canadienne pour la santé mentale. Ces deux derniers organismes sont responsables du protocole régissant les hausses de loyer et le choix des locataires.

En outre, un ensemble d'habitation particulier est parrainé par deux sociétés privées de logement à but non lucratif qui partagent toutes les responsabilités liées à l'aménagement proprement dit depuis l'enquête jusqu'à la construction, mais dont une seule est chargée de la gestion et de l'entretien de l'immeuble ainsi que du choix des locataires.

Ensembles d'habitation en perspective
Programme Canada-Ontario de logement abordable

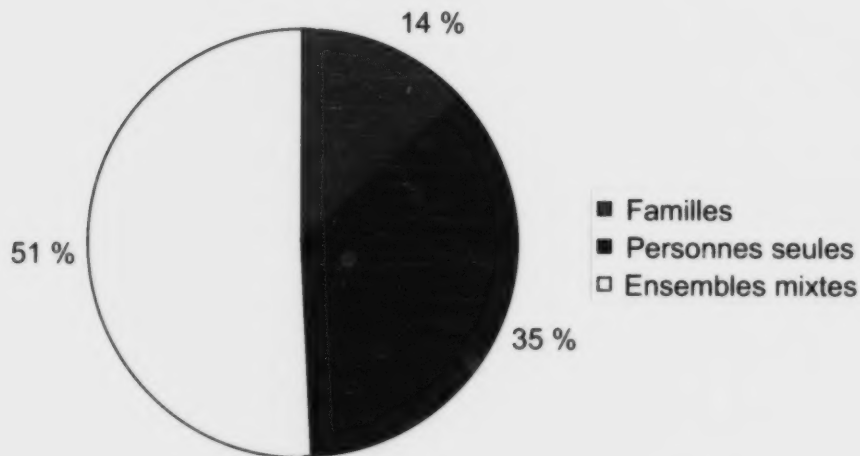
Proportion des promoteurs selon leur type



6. TYPES DE MÉNAGE

Le Programme de logements abordables permet de loger des familles et des personnes seules. D'ailleurs, la plupart des ensembles d'habitation prévus dans le cadre de cette initiative sont « mixtes », c'est-à-dire qu'ils visent ces deux groupes à la fois, tandis que d'autres sont conçus spécialement pour un type de ménage précis (c'est-à-dire les personnes seules ou les familles). En tout, 51 p. 100 (60) des ensembles résidentiels sont mixtes, 35 p. 100 (41) sont destinés à des personnes seules, et 14 p. 100 (16) sont conçus pour les familles.

Proportion d'ensembles d'habitation selon le type de ménage



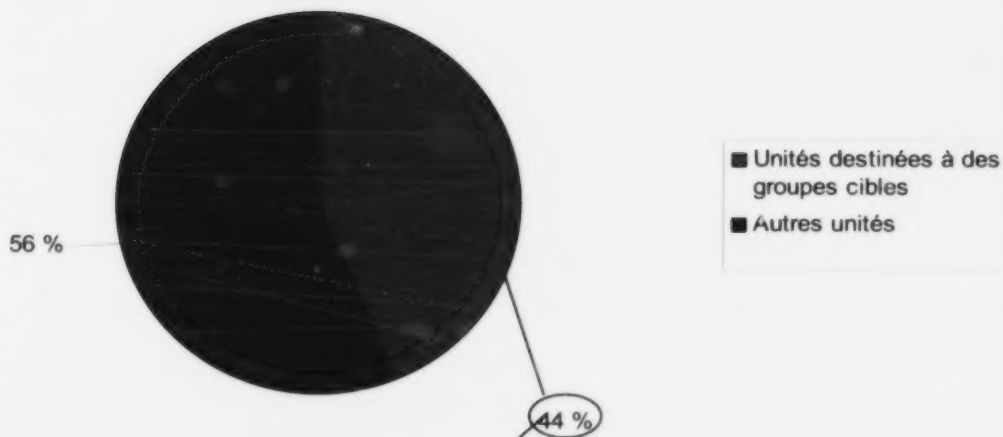
7. LOCATAIRES CIBLES

Bon nombre des ensembles d'habitation comportent des unités réservées à des groupes de locataires précis, cette mesure visant principalement à aider les locataires ayant des besoins spéciaux. En tout, 44 p. 100 des unités de logement (2 377 unités) sont destinées à un groupe particulier, comme les aînés, les victimes de violence familiale, les personnes handicapées ou souffrant d'une maladie mentale, les nouveaux arrivants et les Autochtones. Ce sont les personnes âgées qui occupent la plus grande proportion (72 p. 100) des logements réservés aux groupes cibles (1 709 unités).

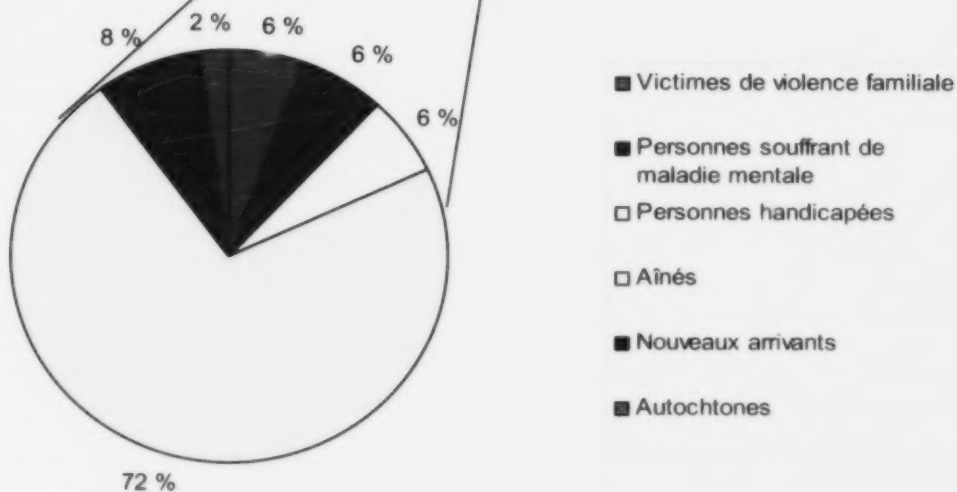
Certains ensembles d'habitation sont destinés à des locataires particuliers, notamment des groupes autres que ceux énumérés ci-dessus. Par exemple, le projet The Bridges à Waterloo offre des logements locatifs permanents ou de transition aux personnes qui sont ou ont déjà été sans abri. La Société Elizabeth Fry de Kingston vient en aide aux femmes et aux jeunes filles qui font face au système de justice pénale. Plusieurs ensembles d'habitation accordent la priorité aux femmes, d'autres ciblent les jeunes.

Ensembles d'habitation en perspective
Programme Canada-Ontario de logement abordable

Proportion d'unités de logement destinées à des groupes cibles



Proportion d'unités de logement destinées à des groupes cibles selon le type de locataires



8. LOGEMENTS AVEC SERVICES DE SOUTIEN

Certains gestionnaires de services municipaux et promoteurs ont pris l'initiative d'offrir aux locataires des services de soutien dans leur ensemble d'habitation. La formule qu'ils proposent reflète bien le type de logement et les services assurés pour répondre aux besoins spéciaux des locataires. En tout, les deux tiers environ, ou 68 p. 100 (80 ensembles d'habitation), de tous les ensembles résidentiels fournissent des services de soutien.

Les services offerts varient considérablement, depuis les soins personnels assurés 24 heures sur 24 jusqu'aux programmes de développement communautaire et de santé de jour. Par exemple, un ensemble d'habitation pour personnes âgées prévoit affecter à l'immeuble des employés qui seront disponibles à toute heure du jour, notamment pour répondre aux besoins des locataires en matière d'hygiène et d'activités quotidiennes (p. ex., se laver ou se vêtir) et agir à titre d'aide familiale (p. ex., travaux légers d'entretien ménager et courses). Un autre immeuble pour personnes âgées prévoit de son côté offrir à ses locataires des programmes de santé dans son « centre de vie active ».

Les services de soutien dans ces immeubles seront principalement administrés et assurés par des organismes spécialisés dans des domaines particuliers, comme les soins de longue durée (p. ex., les foyers pour personnes âgées) et les maladies mentales (Association canadienne pour la santé mentale) et ayant conclu une entente avec le promoteur du projet immobilier.

Les principaux groupes visés par les logements avec services de soutien sont les aînés et les personnes ayant un handicap physique ou mental.

9. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES AYANT UN HANDICAP PHYSIQUE

Une proportion de 26 p. 100 (30) des ensembles d'habitation offrent aux locataires des installations accessibles à divers niveaux : unités de logement entièrement accessibles ou accessibles en fauteuil roulant. Par exemple, quatre ensembles d'habitation ont été conçus spécialement pour les personnes ayant un handicap physique (dont certains sont également destinés aux aînés) et n'ont, de ce fait, que des unités entièrement accessibles. En outre, plusieurs ensembles résidentiels sont construits selon des principes de conception universels qui intègrent à l'immeuble une gamme d'installations accessibles.

10. NIVEAUX DE REVENU MAXIMUM

Le revenu maximum que peuvent toucher les ménages au moment où ils présentent une demande au Programme de logement abordable est établi par les gestionnaires des services municipaux, au moyen de règlements sur les immeubles de logement municipaux. La seule raison pour laquelle des niveaux de revenu maximum s'appliquent aux unités avec loyer du marché est que les logements subventionnés sont accordés en fonction d'un processus distinct de sélection et de vérification des revenus des locataires (p. ex., les unités à LIR).

La norme la plus souvent utilisée pour calculer les niveaux de revenu maximum (adoptée par cinq municipalités, soit Niagara, Waterloo, London, Guelph et Brantford) est fondée sur le principe selon lequel environ 30 p. 100 du salaire brut d'un ménage est consacré au loyer.

La Région de Waterloo a fourni l'exemple suivant pour montrer les maximums du revenu effectif (selon la taille de l'unité) de ménages dont 30 p. 100 du revenu est consacré au paiement d'un loyer moyen, le loyer moyen annuel étant établi comme suit selon une enquête de la SCHL : studio : 20 720 \$; logement à une chambre : 25 520 \$; logement à deux chambres : 30 000 \$; logement à trois ou quatre chambres : 35 920 \$.

Deux municipalités (Comté de Simcoe et Ottawa) ont établi que le revenu brut des ménages doit être tel qu'environ 20 p. 100 doit en être consacré au logement, tandis qu'à Toronto, la norme a été fixée à 25 p. 100. Dans ce dernier cas, si par exemple le loyer mensuel d'une unité à une chambre est de 891 \$, le revenu maximal du ménage s'élève à 3 564 \$ par mois ou à 42 768 \$ par année.

Par conséquent, la majorité des municipalités, qui ont adopté la règle de 30 p. 100, utilisent des normes strictes en ce qui concerne les niveaux de revenu maximum et ciblent les ménages qui touchent les revenus les plus faibles.

Enfin, presque tous les gestionnaires des services municipaux stipulent que les particuliers ou les ménages qui soumettent une demande de logement à prix abordable ne peuvent être propriétaires d'une résidence au moment de la location initiale de l'unité d'habitation.

* Le terme « ménage » vise à la fois les familles et les personnes seules.

11. PROCESSUS DE SÉLECTION DES LOCATAIRES

La présente section porte sur les moyens utilisés pour choisir les locataires d'unités d'habitation abordables. Selon les données disponibles, le processus le plus couramment utilisé par les promoteurs est de tirer au sort parmi les personnes dont le nom figure sur les listes d'attente centralisées des municipalités pour l'obtention d'une unité à LIR et d'annoncer ouvertement les logements avec loyer du marché disponibles.

En outre, dans le cas d'un certain nombre d'ensembles résidentiels, des organismes de service social aideront au processus d'aiguillage et de sélection des locataires pour l'ensemble ou quelques-unes des unités d'habitation, plus particulièrement lorsqu'il s'agit de logements avec services de soutien ou d'unités à LIR. Par exemple, Heartwood Place entend signer un contrat de location avec l'organisme Waterloo Regional Homes for Mental Health, qui sera responsable de choisir les locataires et d'assurer des services aux personnes de six à huit unités d'habitation. Pour sa part, l'ensemble résidentiel Y Homes de Brantford a mis en place un processus de sélection faisant appel aux services d'aiguillage de divers organismes. Les résidences Veterans/Matrix de Guelph, quant à elles, réservent un certain nombre d'unités à LIR et de logements avec services de soutien pour des locataires recommandés par un organisme.

Par ailleurs, certains promoteurs choisiront leurs locataires parmi les personnes qui figurent sur leur propre liste d'attente. C'est le cas notamment des résidences Veterans/Matrix, où les responsables procèdent également par tirage au sort parmi les personnes inscrites sur leur liste d'attente.

L'ensemble d'habitation Bellwoods Centres for Community Living Inc. fait appel à un point d'accès centralisé pour les personnes handicapées.

Il arrive parfois (p. ex., pour Y Homes de Brantford et Matrix Affordable Homes) que des locataires vivant dans un ensemble d'habitation ont la possibilité de faire une demande pour l'obtention d'une unité dans un autre ensemble du même promoteur en vertu du nouveau Programme de logement abordable.

Enfin, certains partenariats précisent qu'un seul promoteur a la responsabilité de choisir les locataires. Dans les partenariats conclus entre un promoteur privé et une société privée de logement à but non lucratif, c'est à cette dernière qu'incombe cette tâche.

12. CONCLUSION

Le présent profil des ensembles de logements locatifs du Programme de logement abordable offre un aperçu des 117 ensembles et 5 440 logements qui ont été approuvés jusqu'à présent.

Sommaire:

- 89 p. 100 des logements ont un loyer situé sous les niveaux du marché ou situé aux niveaux LIR.
- 54 p. 100 des logements comportent une chambre à coucher.
- 58 p. 100 des ensembles comportent jusqu'à 40 logements.
- 41 p. 100 des ensembles sont parrainés par des organismes privés à but non lucratif.
- 51 p. 100 des ensembles sont destinés aux familles et aux personnes seules.
- 44 p. 100 de tous les logements sont réservés à un groupe de locataires en particulier; parmi ces logements réservés, 72 p. 100 sont destinés aux personnes âgées.
- 68 p. 100 des ensembles comportent des services de soutien.
- 26 p. 100 des ensembles offrent des installations accessibles à divers niveaux : logements entièrement accessibles ou accessibles en fauteuil roulant.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur le présent rapport, veuillez communiquer avec la Direction de la prestation des services, au 416 585-6437.

www.mah.gov.on.ca

Ministère des Affaires municipales et du Logement

ISBN 1-4249-1979-7 (Print)

ISBN 1-4249-1980-0 (HTML)

ISBN 1-4249-1981-9 (PDF)

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2006

200/08/06

Available in English

Payé par le gouvernement de l'Ontario